

pone la misma pena en primer grado, término máximo, ó sea un año, que se contará desde el 17 de febrero del corriente año, con las accesorias de ley y la responsabilidad civil declarada en dicha sentencia; y los devolvieron.

Castellanos.—Villarán. —Eguiguren. —Figueroa.—Villanueva.

Se publicó conforme á ley.

César de Cardenas.

Cuaderno N.º 594—Año 1907.

No puede oponerse al nuevo dueño de la cosa arrendada sino el contrato de locación, que conste en escritura pública debidamente registrado.

Recurso de nulidad interpuesto por don Francisco Picasso con los herederos de don Juan Manuel Benavides y otros, sobre nulidad de una escritura.—De Lima.

Excmo. Señor:

En el proceso anexo seguido entre el asiático Juan M. Benavides y otra con don Francisco Picasso sobre validez de una escritura de arrendamiento, el considerando segundo de la sentencia corriente á fojas 72 se fundó en que los coopticipes todos de la casa arrendada aprovecharon la pensión conductiva del convenio pactado sólo por alguno de ellos, lo cual manifiesta su consentimiento á la subsistencia

de la locación como lo dispone el artículo 1547 del Código Civil, por cuanto ese contrato en su calidad de consensual queda perfeccionado por la simple voluntad de los interesados.

La resolución suprema expedida por VE. á fojas 128 del mismo cuaderno confirmó la referida sentencia, reproduciendo sus fundamentos.

En el presente litigio entre las mismas partes, no es lícito, en consecuencia, reiterar el punto de controversia planteado en la demanda, referente á la no intervención de todos los dueños en el pacto de cuyo beneficio todos aprovecharon.

El considerando sexto de la misma sentencia ejecutoriada arguye que el arrendamiento debe producir sus efectos mientras no se decida si el contrato de locación carece de valor porque no aparece en escritura pública.

Esta es, pues, actualmente la materia de la controversia.

El artículo 1592 del Código Civil dispone, que si el locador, vende, dona ó enajena de otro modo la cosa arrendada, no podrá el nuevo dueño negarse á mantener en el uso de ella al arrendatario que la tenga por escritura pública.

El propósito de ese precepto se reduce al de evitar una simulación de contrato anterior, con daño del dicho nuevo propietario.

En la presente especie no imputa Picasso tal simulación, aunque tacha la escritura, es sólo bajo el punto de vista de su legalidad.

En la ejecución que siguió el mismo Picasso contra doña Genara Suárez viuda de Nadal y otro, consintió en su escrito de fojas 109 en el embargo de la renta proveniente de la escritura exhibida por Benavides; en los avisos de subas-

ta se previno la existencia de la dicha escritura, como se vé á fojas 157 y en el acta de licitación en que fué adjudicatario Picasso, también se hizo la misma prevención.

Antes de adquirir el inmueble gravado con tal arrendamiento, el demandante tuvo pues conocimiento de su existencia; y por lo tanto, para él quedó llenado el aviso que se propone el citado artículo 1592 del Código Civil así como también la institución del Registro de la Propiedad inmueble.

La sentencia que declara infundada la acción y fundada la contradicción está, en consecuencia, conforme á derecho.

No hay nulidad en la confirmatoria original del recurso.

Lima, 17 de octubre de 1907.

. SEOANE.

Lima, 29 de octubre de 1907.

Vistos: con lo expuesto por el señor Fiscal y teniendo en consideración, que por la resolución suprema de 20 de marzo de 1899, corriente á fojas 128 del expediente sobre validez de un contrato, confirmándose la sentencia de primera instancia de fojas 71, por sus propios fundamentos, se declaró que el contrato de locación otorgado en escritura privada el 15 de diciembre de 1888, respecto de la finca denominada "Teatro Odeón", debía surtir sus efectos, mientras no se resolviera lo contrario; que si el texto

explícito de esta resolución, le dá el carácter de provisional en cuanto á sus consecuencias legales, esto es, de mantener, simplemente, una situación ostensible de derecho y á los conductores en la posesión que tenían del título de tales, este concepto se define claramente en los considerando primero y segundo de la citada sentencia de primera instancia; que así mismo se establece en el sexto considerando, que la decisión acerca del valor del aludido contrato de locación requería un juicio especial contraído á ese objeto, y se agrega, que en ese fallo nada podía resolverse sobre ese punto por no haberse interpuesto reconvencción; que en tal virtud la demanda de D. Francisco Picasso de fojas 1 del cuaderno corriente, no va contra la cosa juzgada, desde que ella ha tenido por objeto alcanzar la resolución judicial definitiva sobre la validez de aquel contrato, que juzgaron necesaria la ejecutoria suprema y la sentencia de primera instancia, confirmada á que se ha hecho referencia; que tratándose actualmente de las relaciones jurídicas de Picasso, como subastador de la finca en cuestión y de Benavides y su esposa como conductores, no hay para qué examinar si el arrendamiento pactado por tres de los coarpartípes, en el bien indiviso, puede afectar los derechos de los cuatro condóminos que no intervinieron en el contrato, ni los actos posteriores de esos condóminos, que pudieran significar la aceptación tácita del convenio; que conforme al artículo 1592 del Código Civil, si el locador enajena la cosa arrendada, no podrá el nuevo dueño negarse á mantener en el uso de ella al arrendatario que la tenga por escritura pública, disposición que no ampara á los arrendatarios cuyo contrato consta de escritura privada, como lo es el sujeto á materia; que

aún los arrendamientos en escritura pública, favorecidos por el artículo citado, han quedado privados de la garantía allí acordada, desde que se expidió la ley de registro de la propiedad inmueble de 2 de enero de 1888, si estando comprendidos en el artículo tercero de esa ley, por haberse estipulado el pago de mejoras por ser de duración determinada, en cuyo caso se encuentra el que es materia del presente juicio, ó por haberse hecho adelanto de la merced conductiva, por más de un año, no se llena la formalidad de la inscripción en el registro; que esos arrendamientos no inscritos, debiendo serlo, podrán surtir todos sus efectos legales respecto de los contratantes; pero no pueden oponerse á tercera persona, conforme á lo preceptuado en el artículo séptimo de la mencionada ley, disposición de rigurosa observancia y que exige la más severa aplicación, pues en ella estriba la institución del registro de la propiedad inmueble y es la base de las seguridades que la ley de su creación ha querido dar á los que contratan sobre esa clase de propiedades; que igualmente favorece á Picasso el artículo tercero de la ley de 10 de enero de 1899 porque cuando adquirió la finca, ésta estaba inscrita en el registro, como libre de todo gravamen y él hizo también inscribir su adquisición, como aparece del certificado de fojas 144 del expediente por suma de soles, que se tiene á la vista. Por estas razones declararon haber nulidad en la sentencia de vista de fojas 161, cuaderno corriente, su fecha 21 de junio último, confirmatoria de la de primera instancia de fojas 134 vuelta, del mismo cuaderno, su fecha 16 de diciembre del año 1903, por la que se declara infundada la demanda y fundada la contradicción de los demandados; reformando la primera y revocando la segunda declararon

fundada la demanda de fojas 1 interpuesta por don Francisco Picasso, para que se declare ineficaz respecto de él, la escritura simple de arrendamiento de que se ha hecho mérito; y los devolvieron.

Elmore. — Ribeyro. — Eguiguren. — Figueroa. — Villanueva.

Se publicó conforme á ley.

César de Cardenas.

Cuaderno N.º 391.—Año de 1907.

Para la división y partición de los bienes de la sociedad conyugal es indispensable ó acreditar el fenecimiento de dicha sociedad, ó que se haya resuelto, por sentencia ejecutoriada, que hay lugar á la separación de bienes.

Juicio seguido por don José Benigno Chocano con su esposa doña María Alcázar de Chocano, sobre partición de bienes.—De Moquegua.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Vistos; teniendo en consideración:

1.º—Que don José Benigno Chocano interpuso á fojas primera, demanda de partición ó separación de gananciales contra su esposa doña María Alcázar, fundando su acción en el artículo 2143 del Código Civil, que faculta al heredado para dejar hecha la partición de sus bienes, por testamento, sin otra limitación que la de